

maître d'ouvrage

commune de Piseux

PREFECTURE DE L'EURE
01 OCT. 2008
ARRIVEE

carte communale approuvée par
arrêté préfectoral du : 03/08/2004

Révision de la carte communale

révision de la carte communale
approuvée par délibération du
conseil municipal
du : 17 OCT. 2008

révision de la carte communale
approuvée par arrêté préfectoral
du :

21 NOV. 2008

dossier soumis à enquête publique

1 – rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale
de l'Équipement de l'Eure



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



service aménagement du
territoire et environnement
1 avenue Foch
27 022 Evreux cedex
téléphone
02 32 29 62 25
télécopie
02 32 29 60 67

SOMMAIRE

GENERALITES

- I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE
- II - PROCESSUS D'ELABORATION
- III - CONTENU
- IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL
- V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE

I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- I.1. - Présentation générale de la commune
- I.2. - Diagnostic paysager
- I.3. - Les risques et nuisances
- I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine
- I.5. - Les équipements

II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire

2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

I.2. - Les perspectives économiques

I.3. - L'organisation spatiale souhaitée

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

II.2. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier

II.3. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

5ème PARTIE : MOTIVATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

GENERALITES

I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

La carte communale est un document d'urbanisme créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, spécialement adapté aux petites communes. Il s'agit d'un document public et **opposable aux tiers**.

Elaborée en général sur la totalité du territoire communal, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte est soumise comme les autres documents d'urbanisme au respect des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

↳ L'article L 110 stipule que "le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

↳ L'article L121-1 présente la finalité des différents documents d'urbanisme. Ces derniers déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

D'autre part, la carte communale doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

II - PROCESSUS D'ELABORATION

L'établissement d'une carte communale est décidé à **l'initiative de la commune**. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration.

En application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme, le dossier de carte communale, une fois constitué, est soumis à une enquête publique. Lors de l'élaboration, le maire doit consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier, s'il existe.

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal et transmise pour approbation au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de 2 mois.

Le document approuvé conjointement par le préfet et le conseil municipal est tenu à la disposition du public.

III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

- * un **rapport de présentation** qui :
 - analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
 - explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées;
 - évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- * un ou plusieurs **documents graphiques** qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des **règles générales de l'urbanisme** figurant aux articles R 111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme.

IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

L'approbation de la carte communale peut entraîner, si le conseil municipal de la commune le souhaite, un transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune. Le Maire délivre alors les décisions individuelles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol régies par le code de l'urbanisme au nom et sous la responsabilité de la commune.

Ce transfert de compétence est définitif.

V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT

Une carte communale approuvée peut être abrogée. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.

Si les circonstances l'exigent, elle peut être révisée (procédure semblable à l'élaboration). Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

1ère PARTIE

L'ANALYSE DE LA COMMUNE

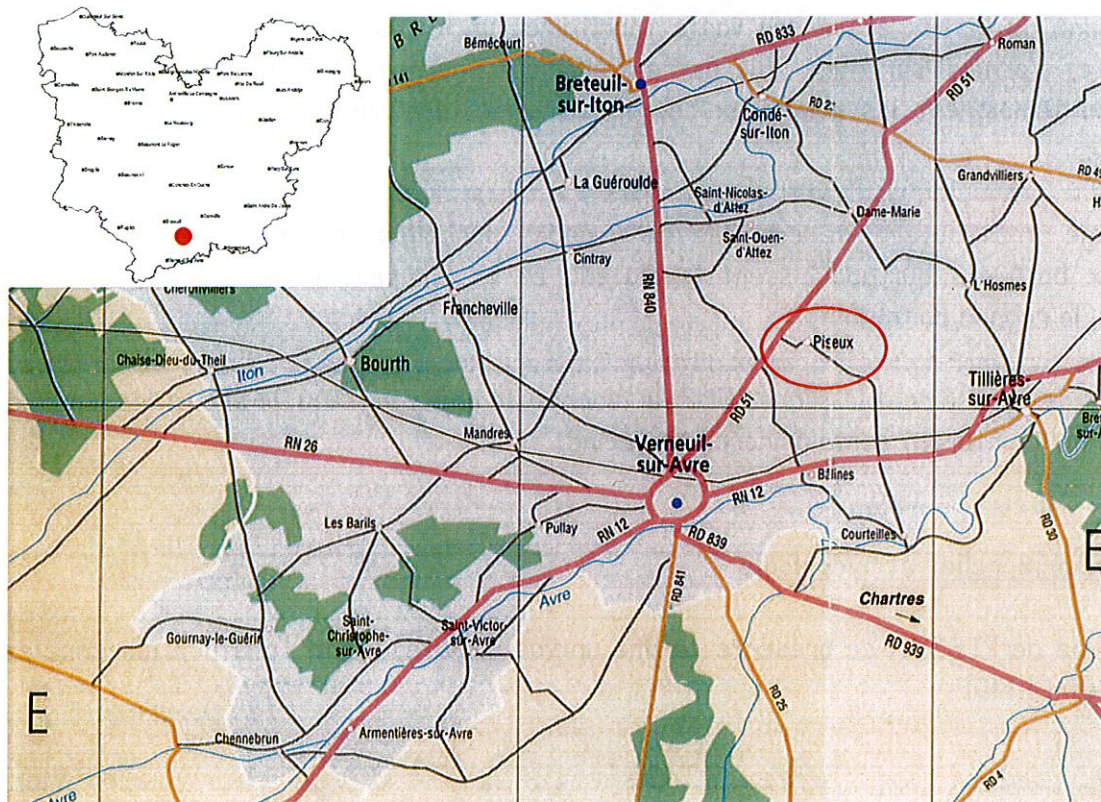
I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. Présentation générale de la commune

Depuis Verneuil, en direction de Damville par la RD 51, on trouve à quelques kilomètres le village de Piseux.

La commune de Piseux fait administrativement partie du canton de Verneuil-sur-Avre dont elle est limitrophe.

D'une superficie de 1963 hectares, Piseux possède des limites communales avec Verneuil-sur-Avre, Cintray, Saint-Ouen-d'Attez, Dame-Marie, Tillières-sur-Avre, Courteilles et Bâlines.



Extrait de la carte établie par le Conseil Général de l'Eure en septembre 1991 :

échelle 1/100 000ème

↳ Historique

Piseux représente le bas-latin Puteolos, dérivé de puteus, puits. Formation apparentée aux nombreux Piseux des pays de langue d'oïl et Pouzols des pays de langue d'oc.

L'église fut donnée au début du 13^{ème} à l'abbaye de Jumièges qui acquit ensuite la seigneurie qu'elle conserva jusqu'à la Révolution. Les communes de Charnelles, citée à partir du 12^{ème}, de Grosbois et Longuelune, citées dans la cartulaire de Chartres, furent rattachées à Piseux en 1843.

D'après le « guide de l'Eure », la sulfureuse amie de Flaubert, Musset, Vigny et quelques autres, Louise Colet (1810-1876), dont le « salon littéraire » à Paris était très fréquenté, séjourna souvent à PISEUX, sa fille y possédant une propriété de campagne. Elle repose d'ailleurs au cimetière de Verneuil-sur-Avre.

I.2. Diagnostic paysager

La commune de Piseux étend son vaste territoire sur le plateau de Saint-André, entre Damville et Verneuil-sur-Avre. Elle est entièrement tournée vers l'agriculture intensive comme en témoignent les nombreux corps de ferme disséminés sur l'ensemble de son territoire.

Le paysage, très ouvert, se compose de grandes parcelles en cultures, ponctuées de nombreux bosquets qui adoucissent le plateau et en rompent la monotonie. Entre les bosquets, le regard porte loin.

Les points de repère sont les lignes EDF, le clocher, le château d'eau, le silo et les lignes de peupliers qui ceignent certains corps de ferme.

↳ Topographie, relief et hydrologie

La commune de PISEUX se présente comme un vaste plateau dont l'altitude moyenne est de 176 mètres NGF.

* mise en place de l'urbanisation

L'urbanisation s'est développée en un bourg centre et une multitude de hameaux et lieux dits comprenant chacun au moins un corps de ferme.

Aux abords du bâti, les cultures font place aux herbages, aux haies bocagères et aux vergers.

Le bâti ancien

Le bâti ancien se décline sous forme de fermettes de plain-pied avec des combles aménagés ou un grenier. Elles sont le plus souvent en silex enduit avec un chaînage en briques, parfois à pans de bois, les couvertures sont en tuiles plates, parfois en ardoises.

La plupart d'entre elles ont bénéficié d'une restauration soignée, toutefois certaines sont en mauvais état d'entretien (notamment les bâtiments annexes autrefois en torchis).

Le tissu ancien comporte également un nombre important de grands corps de ferme. Les matériaux qui les composent sont principalement le silex, la brique, le pan de bois et le torchis.



Leur état d'entretien va de très bon à correct. Les bâtiments annexes anciens (silex, torchis, pans de bois) et récents (tôle parpaings) sont dans l'ensemble en bon état, cependant, certains hangars et autres bâtiments sont complètement à l'abandon.

On note aussi quelques maisons de maître comprenant un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou un grenier. Les toitures sont en ardoises, les façades sont en briques et enduit.

Enfin, il existe deux châteaux sur la commune, entourés d'un parc arboré.

L'accompagnement végétal du tissu ancien est très dense et suit un schéma qui perdure malgré l'extension des zones cultivées. Aux abords des habitations les herbages et prés vergers, puis les haies bocagères entourant la parcelle et enfin les plantations d'essences locales ou d'ornement.

Le bâti récent

Le bâti récent s'est implanté sous forme de zones pavillonnaires ou de manière individuelle tant dans le bourg centre que dans les différents hameaux.

Il se compose de pavillons à quatre pans des années soixante couverts en ardoises et de pavillons à deux pans plus récents, couverts en tuiles mécaniques brunes, parfois en tuiles plates.

Les façades sont de couleur pierre et les parcelles sont closes, dans l'ensemble, de haies de persistants. Pour les constructions les plus anciennes, l'accompagnement végétal est très dense (essences locales et d'ornement).

Cependant, certaines constructions sont entourées de haies bocagères et leur intégration est discrète.

Quelques maisons très récentes adoptent le « style normand ».

Conclusion

La commune de PISEUX est entièrement tournée vers l'agriculture intensive comme en témoignent les nombreux corps de ferme disséminés sur l'ensemble de son territoire.

Dans ce paysage ouvert l'implantation des constructions futures qui auront ainsi un impact important, notamment en périphérie de bourg.

Le bourg centre peut être étoffé de façon harmonieuse en évitant une implantation le long de la voirie beaucoup plus sensible sur le paysage et en privilégiant un habitat s'insérant dans le tissu existant.

Un pré verdissement pour les opérations groupées permettrait de mieux les insérer dans le paysage, en particulier avec la plantation de haies bocagères composées d'essences locales largement représentées sur le site, ainsi que la plantation de fruitiers (pommiers, poiriers).

Une bonne intégration passant en effet, avant tout, par un accompagnement végétal de qualité en évitant en particulier le thuyas et le laurier.

Enfin, les couleurs trop claires en façade nuisent à la qualité paysagère du bâti. Les gammes de beige foncé à ocre, rappelant les couleurs chaudes du bâti ancien sont mieux adaptées.

I.3. - Les risques et nuisances

↳ L'activité agricole

Dans la loi d'orientation agricole de 1999, l'article 105 codifié à l'article L. 111-3 du Code Rural, introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et terrains supportant des habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le règlement sanitaire départemental (50 mètres) ou la législation sur les installations classées (100 mètres ou plus) suivant le nombre d'animaux.

Les objectifs de cette protection sont d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) et de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions. Ainsi, les corps de ferme avec un élevage important déterminent un périmètre d'au moins 100 mètres à l'intérieur duquel toute construction (hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole) doit être proscrite. Pour les autres corps de ferme et notamment pour ceux qui ont un bâtiment de stockage ou un nombre moins important d'animaux, une distance de 50 mètres de non constructibilité autour de la parcelle cadastrale du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage.

Pour ce qui est de Piseux, 24 corps de ferme ou bâtiments de stockage ont été recensés par la chambre d'agriculture.

↳ Les cavités souterraines

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bétoires ou marnières dans son sous-sol.

L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Les services de la DDE signalent quelques marnières issues de la source archives ainsi qu'un secteur concerné par une marnière non localisée de source BRGM.

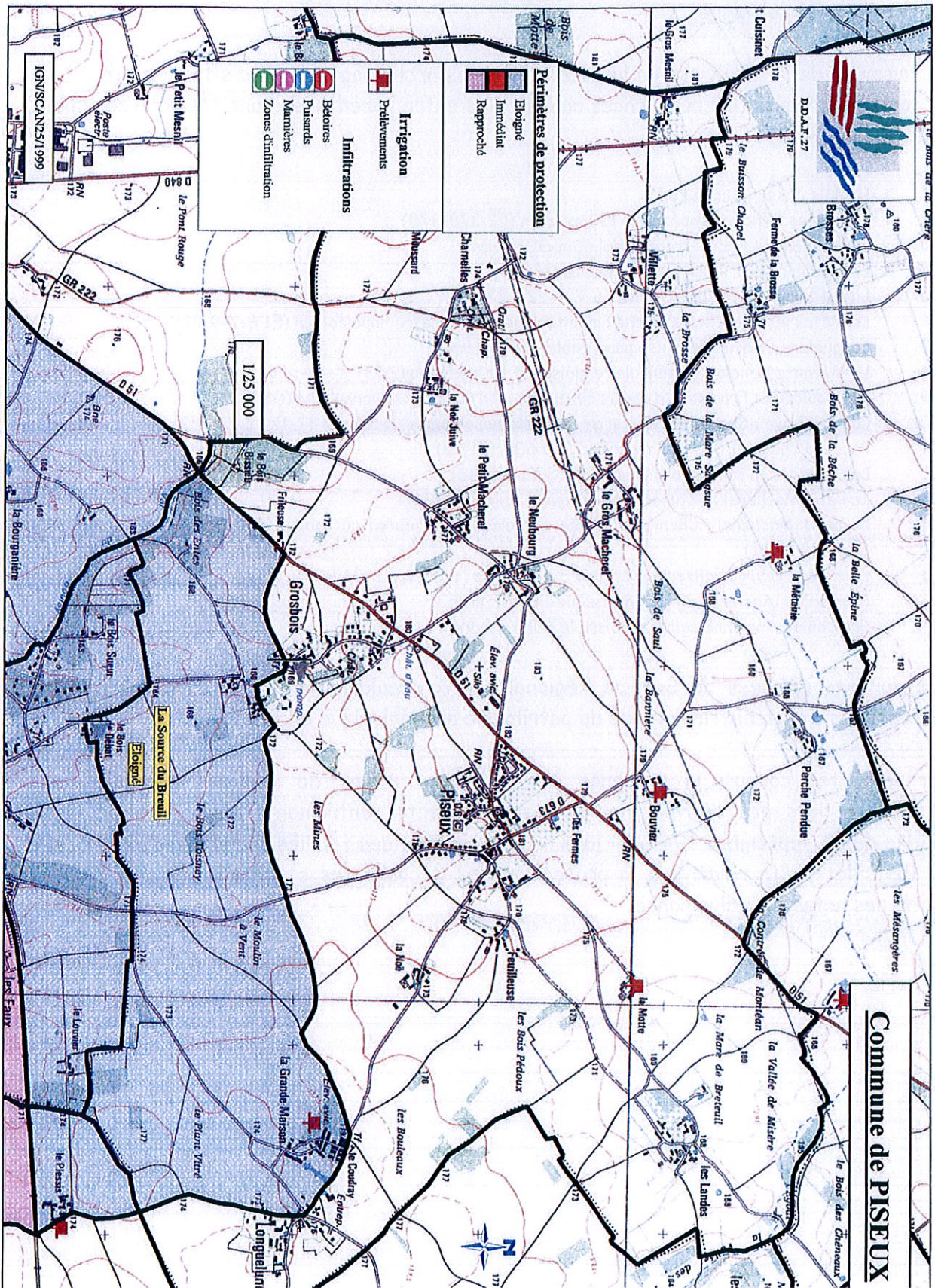
Un rayon de protection de 65 mètres, non constructible a été inscrit autour de ces indices.

La prise en compte du risque représenté par la présence de ces marnières est expliquée plus loin au chapitre justifiant les choix d'aménagement retenus

I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine

↳ captage d'eau potable

La commune de Piseux est concernée par le périmètre de protection éloigné du forage de la ville de Paris situé à Verneuil-sur-Avre. Cet ouvrage ne bénéficie pas encore d'une déclaration d'utilité publique.



↳ les sites archéologiques

La commune de PISEUX est un lieu riche en sites archéologiques. Ces sites, au nombre de 17 sont les suivants (les références cadastrales entre parenthèses ont été relevées sur le cadastre de 1988) :

- 001 Le Bois Josse : Enclos (B3)
- 002 Les Mines : Enclos trapézoïdal 190mx180m (F2 378-379)
- 003 Les Bouleaux : Enclos trapézoïdal 60mx30m (G68)
- 004 Le Moulin à Vent : Fragments d'enclos (H2)
- 005 La Métairie : Enclos hybride (E1 6-7-9-229-231)
- 006 La Métairie : Parcellaire et chemin antérieurs au cadastre napoléonien (E1 6-7-9-229-231)
- 007 Longuelune : Ancienne église paroissiale Saint-Pierre
- 008 La Métairie : Enclos rectangulaire cloisonné 100mx150m (ZC3)
- 009 Les Bouleaux : Fragment d'enclos circulaire et d'enclos quadrangulaire (G38)
- 010 La Noé Juive : Chemin antérieur au cadastre napoléonien (D 35-36-37-172 à 176-87)
- 011 Perche Pendue : Fragment d'enclos 70mx60m (E1 70)
- 012 Les Landes : Fragment d'enclos 80mx100m (A9-88)
- 013 Le Petit Macherel : Bâtiment, céramiques, tuiles (D 38a)
- 014 Le petit Macherel : Chemin et lignes associées antérieures au cadastre napoléonien (D 61-F1 319-293a-320-421)
- 015 Boung de Piseux : Eglise paroissiales Saint-Denis (cadastre 1994 B90)
- 016 Charnelles : Ancienne église paroissiale Saint-Pierre
- 017 Groisbois : Ancienne église paroissiale Saint-André

Des données ignorées du Service Régional de l'Archéologie et connues localement sont susceptibles d'enrichir l'inventaire du patrimoine archéologique de la commune.

Sur les sites connus, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, et celle du 15 juillet 1980, relative à la protection des découvertes et vestiges archéologiques contre les actes de malveillance.

I.5. - Les équipements

↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La commune de Piseux n'accueille aucun service public. La commune la plus fréquentée est Verneuil-sur-Avre.

Piseux bénéficie d'une bonne desserte routière ; en effet, la commune est traversée en son milieu, selon un axe Nord Est / Sud Ouest, par la RD 51. Un réseau de voies secondaires relie les différents hameaux et lieux dits entre eux. A l'extrême Ouest, la RD 840 coupe le territoire communal.

↳ enseignement

La commune compte une école maternelle et primaire de 3 classes assurant la restauration le midi avec une cantine et la garderie jusqu'à 18h00.

La scolarisation des élèves se fait ensuite à VERNEUIL-sur-AVRE tant pour le CES que pour le lycée.

↳ réseaux et assainissement

Les eaux usées d'origine domestique de la zone agglomérée sont collectées dans un réseau séparatif et dirigées vers une station d'épuration mise en service en 1982 (capacité nominale : 500 Equivalent Habitants). Le rejet des eaux traitées se fait dans un fossé pluvial. Le fonctionnement, d'après le SATESE (le Service d'Assistance Technique aux exploitants des Stations d'Épuration du Conseil Général), est relativement satisfaisant. A ce jour, la commune ne dispose pas de schéma directeur d'assainissement.

↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune dispose d'un terrain de football.

Un itinéraire de Grande Randonnée (GR n°22) traverse la commune.

Un recensement des chemins verts a été effectué par le Pays d'Avre /Iton dans le but de valoriser les sites particuliers par la création d'itinéraires de randonnée pédestre.

Un recensement des chemins ruraux sur l'ensemble du Pays d'Avre et d'Iton a été effectué afin de réfléchir à la mise en place de circuits piétons touristiques.

La carte établie est annexée au présent rapport, ci-après :

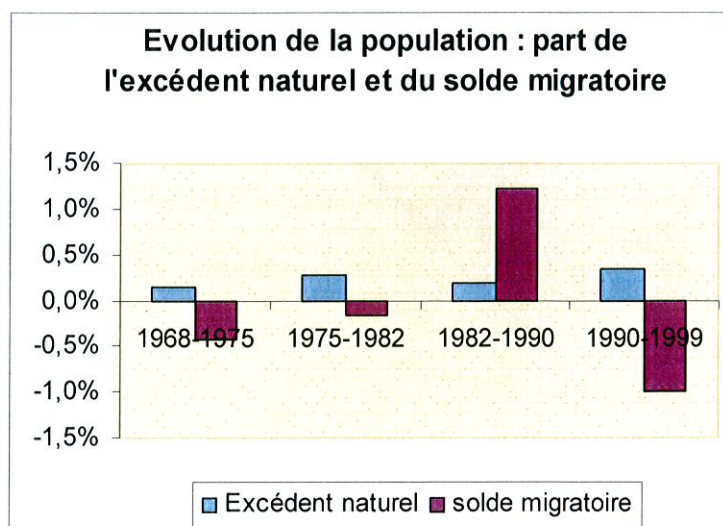
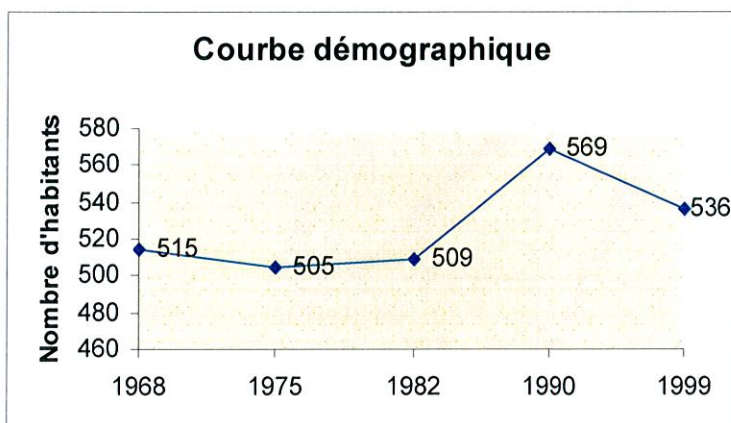
II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.1. - Population et logement

↳ Evolution démographique de 1968 à 1999

Années	Population (1)	Variation		Excédent naturel en % par an	Solde migratoire en % par an
		en nombre	en % par an		
1968	515				
		-10	-0.28%	+0.14%	-0.42%
1975	505				
		+4	+0.11%	+0.28%	-0.17%
1982	509				
		+60	+1.47%	+0.19%	+1.28%
1990	569				
		-33	-0.64%	+0.34%	-0.98%
1999	536				

(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 1999

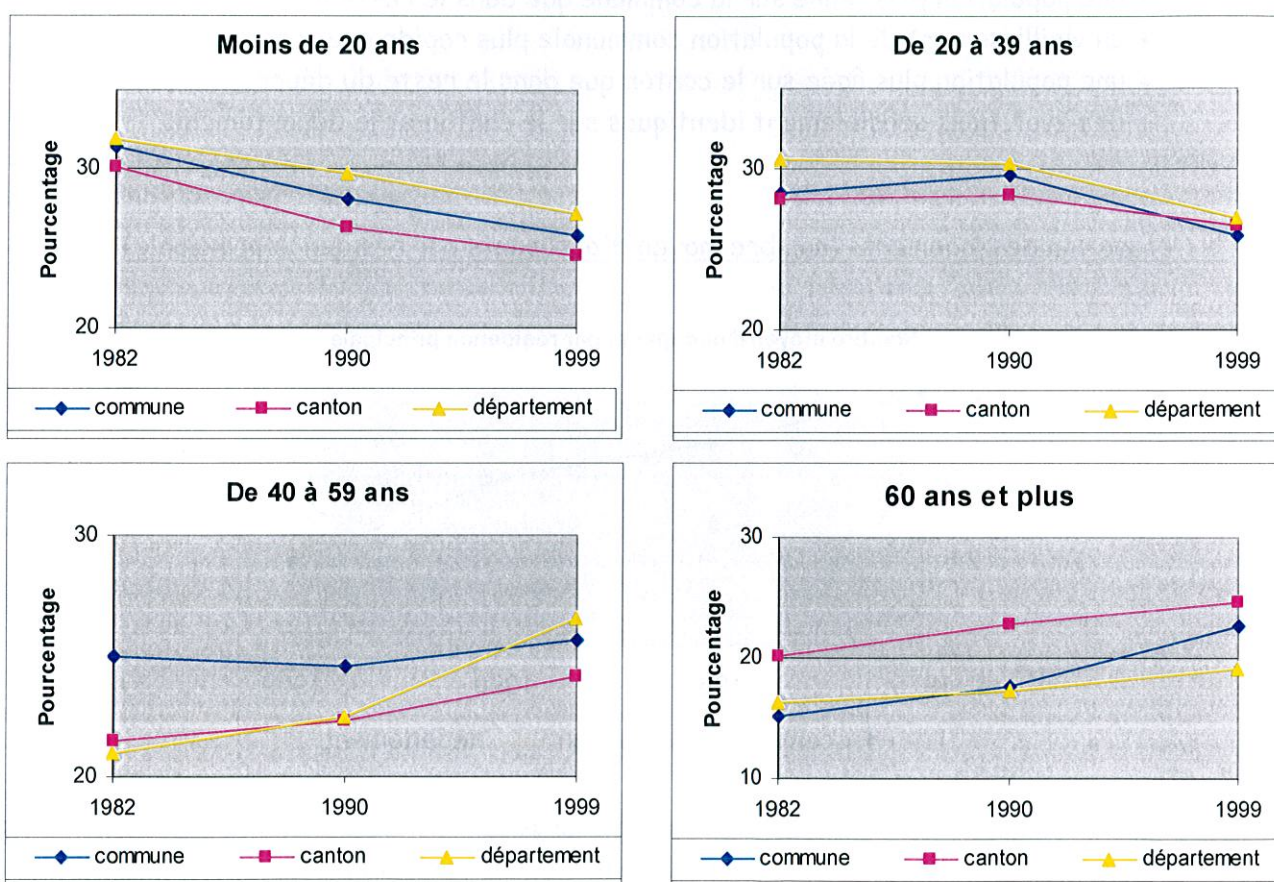


La population sans les doubles comptes s'élève à 536 habitants au recensement de 1999. En 1990, on en dénombrait 569.

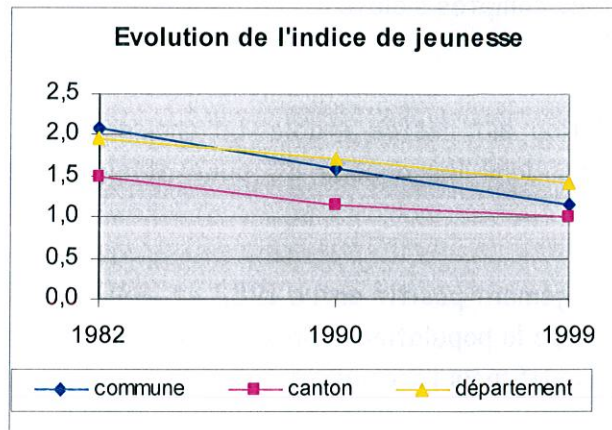
De 1968 à 1982, la population est restée stable. La croissance de la population a été particulièrement enregistrée dans les années 80 pour atteindre les 569 habitants au recensement de 1990.

Le solde migratoire était largement positif entre 1982 et 1990. Aujourd'hui il est négatif, ce qui a conduit à une baisse de la population malgré un solde naturel positif. Sur le canton, le taux de variation reste positif mais l'accroissement est lent.

↳ Évolution de la répartition de la population par âge



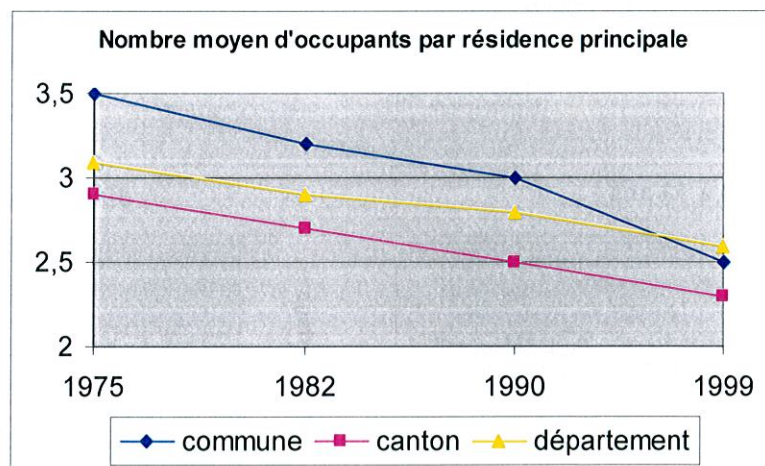
Depuis le recensement de 1982, la proportion de moins de 20 ans est plus importante dans la commune que dans le reste du canton. Toutefois, cette proportion ne cesse de diminuer et le vieillissement de la population est amorcé.



Le graphique de l'évolution des indices de jeunesse confirme :

- ♦ une population plus jeune sur la commune que dans le reste du canton
- ♦ un vieillissement de la population communale plus rapide que sur le canton
- ♦ une population plus âgée sur le canton que dans le reste du département
- ♦ des évolutions sensiblement identiques sur le canton et le département.

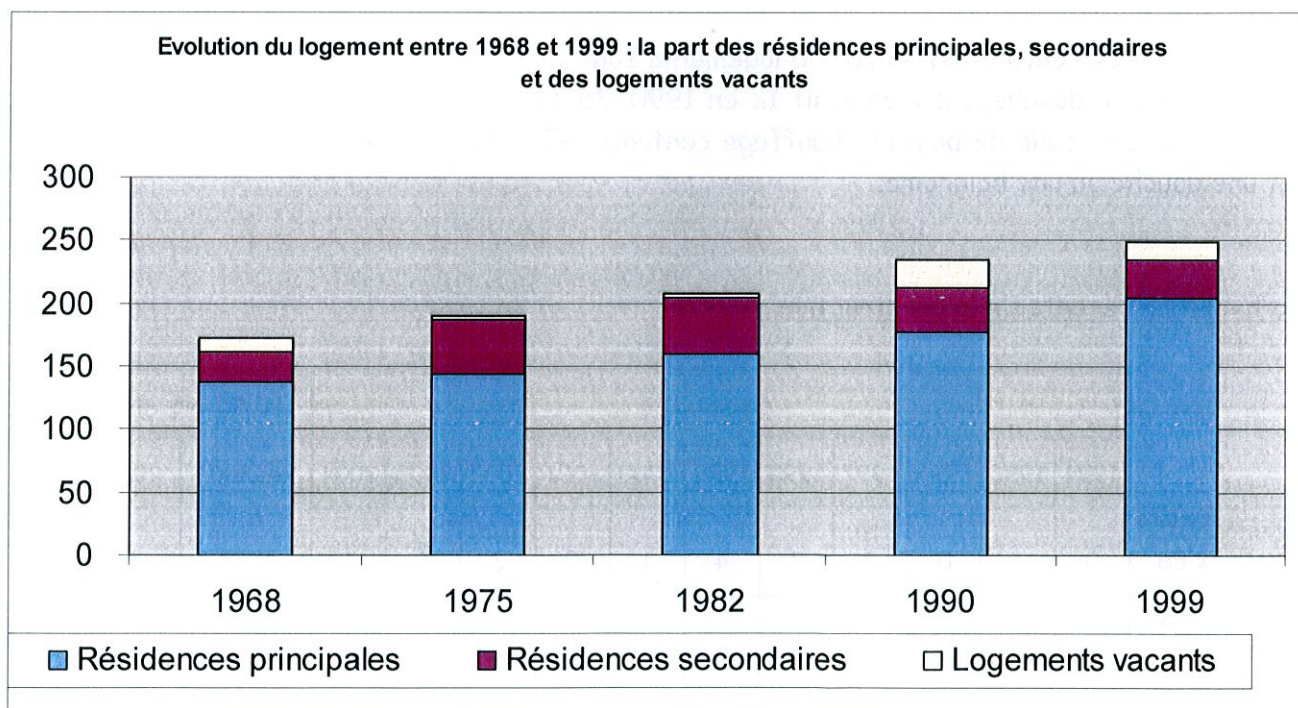
↳ Occupation des logements (nombre moyen d'occupants par résidence principale)



La taille des ménages est de 2.55 personnes à charge par ménage, ce qui se situe au-dessus de la moyenne du canton (2.32) mais au-dessous de la moyenne départementale (2.58)

↳ Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 1999

ANNEES	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	VARIATIONS		RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
		en nombre	en % par an	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total	en nombre	en % du total
1968	173			137	79.2%	25	13.9%	11	6.9%
		+17	+1.4%						
1975	190			144	75.8%	43	22.6%	3	1.6%
		+ 17	+1.2%						
1982	207			160	77.3%	44	21.3%	3	1.4%
		+ 27	+1.8%						
1990	234			192	82.1%	35	14.9%	7	3.0%
		+ 15	+0.5%						
1999	249			211	87.2%	29	12.0%	2	0.8%



Depuis 1982 sur la commune et sur le canton, le nombre de résidences secondaires diminue. Dans le canton, la part des résidences secondaires représente 18.4 % du parc en 1999, ce chiffre était de 21.5 % en 1990.

Sur le département ce taux est de 9.2 % pour l'ensemble des communes mais remonte à 15.7 % en ne prenant en compte que les communes rurales (communes qui n'appartiennent pas à une unité urbaine au sens de l'INSEE).

Le parc de résidences principales se décompose ainsi :

- il n'existe que des maisons individuelles ; il n'y a pas d'immeuble collectif.
- 82.5% des habitants sont propriétaires
- 14.2% des habitants sont locataires du privé
- 2.8% sont logés gratuitement
- 0.5% des habitants sont locataires HLM (1 logement)

⇒ Le parc de logements est un parc relativement récent :

* 32.2% des résidences principales de la commune ont moins de 25 ans contre 27.8% dans le canton.

* 37.4% des logements datent d'avant 1949 contre 45% dans le canton

⇒ En général les logements sont grands : 78.2% des logements ont au moins 4 pièces dont 18.6%, 6 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements dans la commune : 4.41 pièces

dans le canton : 3.83 pièces

dans le département : 4.03 pièces

⇒ Le niveau de confort est moyen : 6 logements sont sans confort aucun (ni WC intérieur, ni baignoire, ni douche) ; il y en avait 12 en 1990. 76.8% des logements sont tout confort (WC, douche ou salle de bain et chauffage central) ; 95.7 des logements ont WC intérieur et une douche ou une baignoire.

↔ Evolution récente de la construction

	ANNEES											MOYENNE ANNUELLE	
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	94-2004	2001-2004
LOGEMENTS COMMENCES	0	1	0	2	7	4	1	5	3	6	1	2.73	3.75
LOGEMENTS TERMINES	0	1	1	1	2	6	3	8	2	0	6	2.73	4.00

De 1975 à 1990, 56 logements ont été construits soit une moyenne de 3 à 4 logements par an. Depuis 1994 et jusqu'en 2004, on comptabilise 30 mises en chantier soit environ 2.75 logements par an.

Pour les lotissements, il a été construit plus de 90 lots entre les années 1960-1980. Sur les 20 dernières années, on comptabilise plus de 50 lots entre 1982 et 1997.

II.3. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire

↳ Migrations alternantes en 1999

ACTIFS AYANT UN EMPLOI RESIDANT ET TRAVAILLANT :	EN NOMBRE	EN %	COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES :		
			Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
Dans la même commune	39	18%	52.2%	17.7%	32.1%
Dans deux communes différentes	179	82%	47.8%	82.3%	67.9%
TOTAL	218	100%	100.0%	100.0%	100.0%

Comme pour l'ensemble des communes rurales de l'Eure, une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans deux communes différentes.

D'après le RGP 1999, 88% des 218 actifs ayant un emploi travaillent dans le département dont 18% dans la commune et 57% dans la zone d'emploi de Verneuil-sur-Avre (dont 43 % à Verneuil-sur-Avre et 6% à Tillières-sur-Avre).

On peut noter plus précisément que 5% des actifs vont à Evreux. 12% des actifs travaillent en dehors du département, dans l'Eure-et-Loir (6%) et la région parisienne (5%).

En 1990, on pouvait noter que 26% des 258 actifs ayant un emploi travaillaient à Piseux, 48% à Verneuil-sur-Avre et 7% à Tillières-sur-Avre. 10% des actifs travaillaient hors du département : 5% en région parisienne et seulement 2% en Eure-et-Loir.

Il n'existe plus de commerce dans la commune.

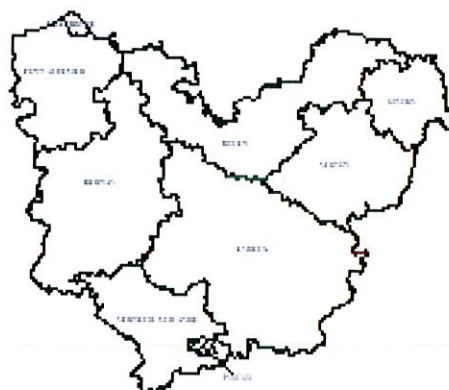
PISEUX accueille quelques activités économiques en dehors de l'activité agricole :

- une entreprise de maçonnerie SAMP, employant 4 personnes
- un plaquiste
- un scieur de bois
- des silos de la société SCOPA employant 2 personnes
- un dessinateur

Un service ambulancier permet de disposer d'un boulanger.

Dans la Région Haute-Normandie qui comprend treize zones d'emploi (zones définies par l'INSEE comme des lieux où l'on réside et travaille à la fois), la commune de Piseux est située dans la zone de Verneuil-sur-Avre.

Les zones d'emploi dans l'Eure :

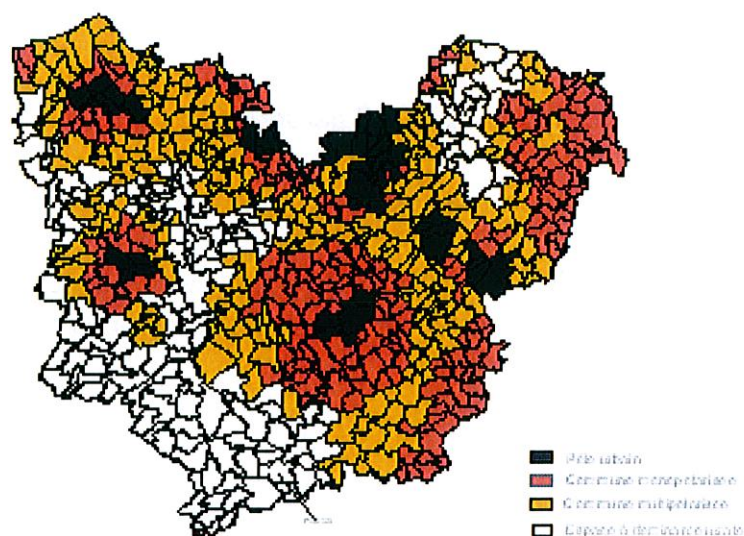


Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a par ailleurs défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories.

Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine : ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multipolarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par une couronne périurbaine (communes monopolarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Il peut arriver qu'une aire urbaine se réduise au seul pôle urbain. Pour la définition des aires urbaines des pôles frontaliers, dont une partie de l'agglomération est située à l'étranger, sont comptabilisés les flux à destination de la partie étrangère de l'unité urbaine pour déterminer les communes appartenant à la couronne périurbaine.

La commune de PISEUX est située en milieu rural.



* Le pays Avre et Iton

L'Association Pays d'Avre et Iton s'est créée le 16 mai 1994, elle est la structure porteuse du Pays.

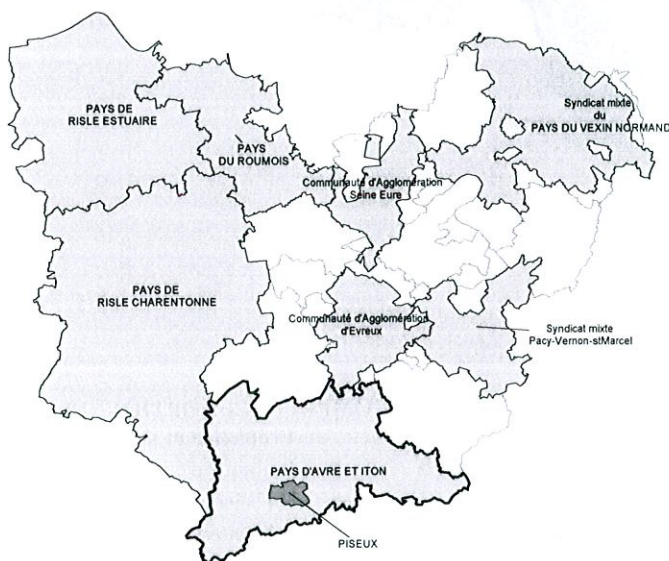
Dès 1997, cette association engage une démarche de constitution de Pays au sens des lois du 04/02/1995 et 29/06/1999 (Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire) " Lois dites Pasqua et Voynet ".

Elle charge le bureau d'études EDATER de travailler sur le projet de charte de Pays . Le périmètre d'étude du Pays d'Avre et d'Iton, qui comprend les cantons de Damville, Verneuil-sur-Avre, Breteuil et Nonancourt, a été arrêté par le Préfet de la région le 12 avril 2001.

Des groupes de travail ont été mis en place par les acteurs locaux et le Conseil de développement se constituent. Le projet de pays, qui ressort de ces travaux, s'articule autour de 4 axes stratégiques :

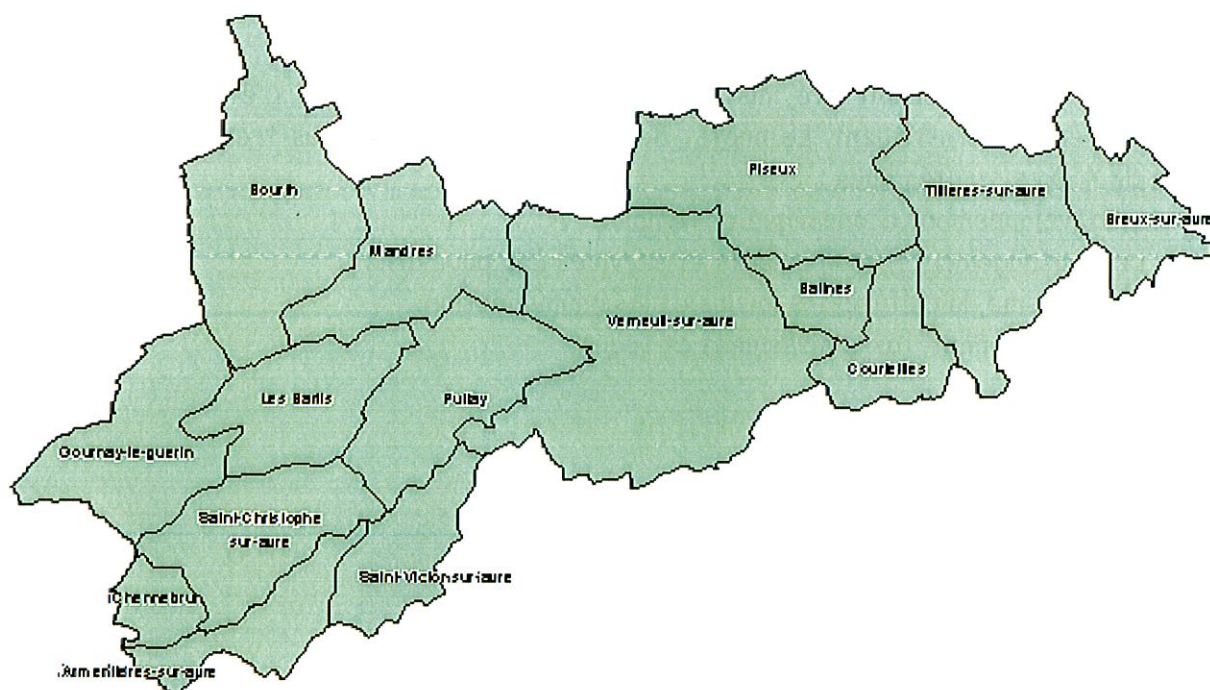
- Le développement économique et l'emploi
- Les aménagements, équipements et services à la population
- Le tourisme, la culture, les loisirs et la communication
- L'environnement, l'assainissement et l'eau.

Le périmètre des Pays dans le département:



Intercommunalité

La commune de Piseux appartient à la communauté de communes du Pays de Verneuil créée le 31/12/1997 et comprenant 15 communes.



COMPETENCES OBLIGATOIRES

Développement économique

- Maintenir et étendre les ZAC
- Développement et promotion du tourisme

Aménagement de l'espace

- Réflexion communautaire sur l'occupation des espaces
- Définition et mise en œuvre d'une charte de pays

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Tri sélectif
- Déchetterie
- Ramassage des ordures ménagères

Politique du logement et du cadre de vie

- OPAH
- Contrat temps libre, centre aéré

Voirie

- Etude et réalisation de travaux neufs
- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux
- **Constructions, entretien et fonctionnement des équipements**
- Transports scolaires

2ème PARTIE

HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

I.1. - Les perspectives démographiques

Dans le cadre de l'étude de la carte communale de 2004, il avait été défini que l'évolution de la construction sur la commune de 1998 à 2004 était de 4.2 logements par an.

Ce constat de l'évolution annuelle avait conduit les réflexions à prévoir environ 120 terrains constructibles au sein de la carte communale approuvée par le préfet le 03/08/2004.

Toutefois, l'évolution de la construction sur la commune a augmenté considérablement depuis 2004, entraînant la création de lotissements en centre bourg et, de fait, les terrains offerts dans le cadre de la carte communale ne sont plus en nombre suffisant face à la demande croissante de certificats d'urbanisme.

Une superficie de 3 hectares est ouverte à l'urbanisation en supplément des secteurs constructibles initiaux, permettant la construction d'environ 15 terrains.

La détermination des secteurs constructibles de la commune, répond ainsi aux objectifs fixés par le §2 de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, en prévoyant « des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

Le zonage défini offre une superficie constructible d'environ 21 hectares, ce qui, en se basant sur une surface moyenne de 1500 m² par terrain, correspond à 135 terrains constructibles théoriques, dont une vingtaine sont déjà en cours de construction.

En prenant un taux de rétention de 60% et sachant que des grands terrains déjà construits ne feront pas l'objet de découpage à moyen terme et que d'autres, de maîtrise foncière communale ne seront construits qu'à moyen terme, cela libérerait 50 terrains, ce qui correspond à l'objectif communal de 5 terrains par an pendant dix ans.

I.2. - Les perspectives économiques

La commune de PISEUX appartient à une communauté de communes ayant entre autre la compétence du développement économique.

Ainsi à PISEUX, il n'est pas prévu de zone spécifiquement dédiée aux activités, ce qui n'exclut pas pour autant une implantation d'artisans ou de commerces.

La commune répond ainsi aux objectifs de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme :

- en permettant l'implantation d'activités (§2 du L. 121-1) ;
- en laissant à la communauté de communes le soin d'apporter des réponses en matière de zones d'activités, assurant ainsi une utilisation équilibrée et économe des espaces (§1 et §3 du L. 121-1)

I-3 - L'organisation spatiale souhaitée

La commune comprend de nombreux hameaux, la plupart réunissant corps de ferme et habitations. Les hameaux qui comportent le plus de constructions récentes sont GROSBOIS, le NEUBOURG et le PETIT MACHEREL.

C'est dans le bourg que sont regroupés les équipements publics (Mairie, école, église). C'est également dans le bourg que depuis les années 60, l'urbanisation se fait de manière importante, sous forme de lotissement.

En tenant compte de l'organisation spatiale et des équipements de la commune les objectifs qui ont conduit l'élaboration de la carte communale ont été les suivants :

- le développement du bourg (autour du réseau d'assainissement des eaux usées) ;
- l'étoffement des principaux hameaux (Grosbois, le Neubourg, Longuelune et le Petit Macherel) ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la protection des bois ou parcelles largement végétalisées ;
- la prise en compte des risques d'effondrement des cavités souterraines (marnières).

Les quatre premiers objectifs fixés par la commune permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le §1 de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, la commune étant soumise au risque d'effondrement de cavités souterraines, il est reporté au plan de zonage l'emplacement des cavités connues, notamment celles situées en périmètre bâti, afin d'assurer une prévention de ce risque, en application du §3 de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

II.1. - Le zonage

Le Conseil Municipal de PISEUX a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

Les objectifs définis par la commune ont conduit à définir deux secteurs :

- un secteur constructible SC où sont autorisées les constructions ;
- à l'extérieur du secteur SC, un secteur où seules sont autorisées :
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou à la mise en valeur des richesses naturelles.

Les raisons ayant motivé la délimitation du zonage sont les suivantes :

Grosbois

L'application de l'article L. 111-1-4 ainsi que la présence d'un corps de ferme limite l'ouverture possible à l'urbanisation.

La présence du périmètre éloigné du captage d'eau potable est la limite choisie par la commune pour le secteur constructible au sud du hameau.

La délimitation du secteur constructible prend en compte les parcelles bâties existantes et en exclue les zones boisées et les zones concernées par la présence de cavités souterraines.

Le Neubourg.

La ferme n'étant plus en activité, la densification du hameau est envisagée. La présence d'une cavité souterraine supprime néanmoins, par principe de précaution, l'ouverture à l'urbanisation des parcelles autour de la cavité (environ 65 mètres) signalée par la commune.

Un lotissement accueillant déjà deux constructions peut encore en accueillir quelques unes supplémentaires. Le découpage parcellaire créé lors de l'autorisation de lotir est inclus dans le secteur constructible.

La partie sud du hameau, située en limite de la route départementale n° 840, constitue un secteur constructible qui s'appuie à la fois sur le périmètre bâti actuel, sur l'espace boisé et les zones de protection liées aux cavités souterraines.

L'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme concernant l'éloignement de toute construction de plus de 75 mètres des voies classées à grande circulation est également à l'origine de la limite d'extension le long de la RD n° 840.

Le petit machereil

Il s'agit d'un hameau comprenant un corps de ferme en activité. En appliquant un rayon de protection autour de cette exploitation, la quasi-totalité du hameau serait inconstructible. Cependant, après avis de la chambre d'agriculture, le comblement des dents creuses de ce hameau ne porterait pas atteinte au site et à l'exploitation. Aussi est-il décidé, dans une démarche d'intégration des nouvelles constructions au centre des hameaux, sans les étendre, d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles encore disponibles.

Le bourg principal

Traversé par la RD 51, l'application de l'article L. 111-1-4 et la présence d'un corps de ferme impose l'inconstructibilité de certaines zones.

Deux grandes parcelles sont ouvertes à l'urbanisation sous forme de lotissements. Une attention particulière devra être portée surtout pour le « bois Josse », qui, de par sa situation, marquera l'entrée du village en arrivant de Verneuil-sur-Avre par la RD 51. L'aspect paysager devra être très important.

Vue de l'Est du projet de lotissement "Le Bois Josse"



photo n°1 (voir report des photos page suivante)

Vue de l'Ouest du projet de lotissement "le Bois Josse"



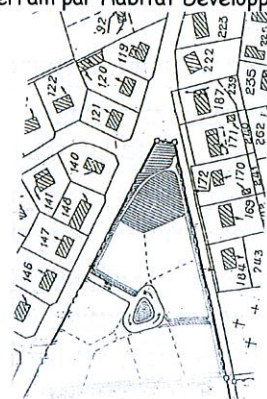
photo n°2 (voir report des photos page suivante)

Vue du Nord du projet de lotissement "le Bois Josse"



photo n°3 (voir report des photos page suivante)

Une esquisse d'aménagement a déjà été réalisée pour ce terrain par Habitat Développement.



Plusieurs parcelles sont déjà construites.

Pour ce qui est de la seconde parcelle au centre du bourg, l'amorce des voies a déjà été prévue lors des aménagements précédents et le réseau d'eaux usées traverse déjà le terrain. Une capacité de 18 terrains est envisagée.

Vue du Nord Ouest du projet de lotissement du centre bourg



photo n°4 (voir report des photos ci-dessous)

Vue du Nord du projet de lotissement du centre bourg



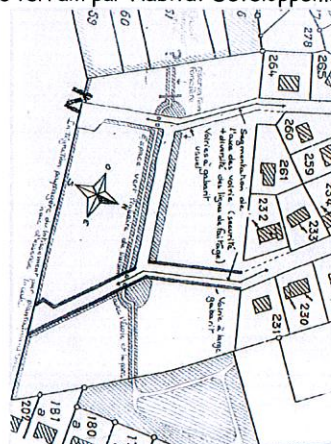
photo n°5 (voir report des photos ci-dessous)

Vue de l'Est du projet de lotissement du centre bourg



photo n°6

Une esquisse d'aménagement a déjà été réalisée pour ce terrain par Habitat Développement.



Plusieurs parcelles de ce « lotissement » ont déjà fait l'objet de certificat d'urbanisme.

Un terrain situé au nord du bourg en direction de la RD 51 a fait récemment l'objet d'une acquisition foncière par la commune. Son emplacement en continuité du centre bourg et le fait qu'il s'agisse d'une ancienne pépinière, apportent à la commune tous les avantages qu'elle recherche en matière d'offre de terrains à bâtir variés. Environ 6 constructions pourraient y être construites, étant donné la présence de la mare et la proximité de la RD51.

En effet, la commune souhaite préserver de nombreuses zones « boisées » et découper de plus vastes parcelles à bâtir en rendant obligatoire le maintien de certains arbres par le biais d'un règlement de lotissement.

L'ouverture à l'urbanisation se fera en fonction de la demande et une partie de la parcelle, la plus proche de la route départementale n°51, pourrait recevoir un équipement public non encore défini.

Plan de localisation des photos de 1 à 6

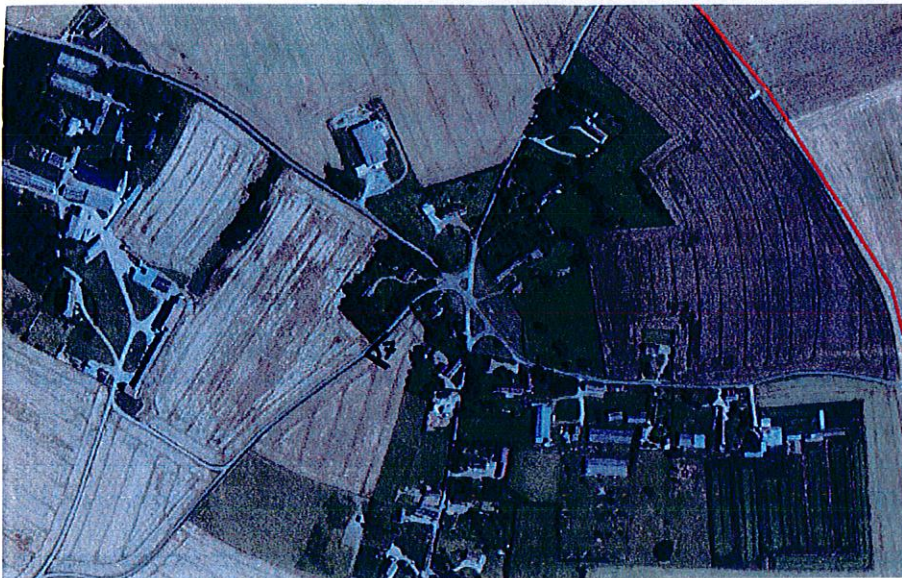


Longuelune

La présence de deux corps de ferme fait de ce hameau un site à vocation agricole essentiellement. Cependant la construction des dents creuses est possible en les limitant au strict minimum et en fonction des réseaux existants.



photo n°7



II.2. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier

La loi n°95-101 du 02 février 1995, dite « Loi BARNIER », relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L. 111-1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

La loi invite donc les communes à édicter pour les terrains situés en dehors des espaces urbanisés et bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Sans ces règles d'urbanisme, une bande de 100 mètres à partir de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération ou de 75 mètres à partir de l'axe des autres routes classées à grande circulation ne peut être rendue constructible.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a ajouté pour les communes non dotées de Plan Local d'Urbanisme ne pouvant donc pas appliquer de règles d'urbanisme édictées dans le cadre cité plus haut, la possibilité d'urbaniser ces espaces lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites est jointe à la demande d'autorisation du projet.

La commune de PISEUX est traversée par deux routes à grande circulation que sont les départementales n° 51 et 840.

Aucun pôle urbanisé n'est situé le long de la RD n° 840 et ce n'est pas la volonté de la commune de rendre constructibles des terrains situés de part et d'autre de cet axe.

La RD n°51 traversant le Bourg principal ainsi que les hameaux du Neubourg et Grosbois, l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées dans les 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie engendrera la réalisation une étude globale de prise en compte des nuisances lors des dépôts de la demande d'autorisation de construire.

Toutefois, la partie la plus proche de la RD 51 au nord du bourg principal de PISEUX étant sous maîtrise foncière communale, il ne sera pas envisagé de constructions à usage d'habitation dans ce secteur. Un équipement public, voir socio-culturel y est davantage envisagé pour le moment, avec une localisation des parkings entre la route départementale et l'équipement public.

II.3. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines

La prise en compte du risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort pour l'Etat, ce conformément à la législation en vigueur. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

marnière dont la présence est certaine :

Mise en œuvre d'un espace de « sécurité » correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune, ce rayon est de 65 mètres.

Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible, sauf si la marnière est située en zone déjà urbanisée. Cet espace sera indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame.

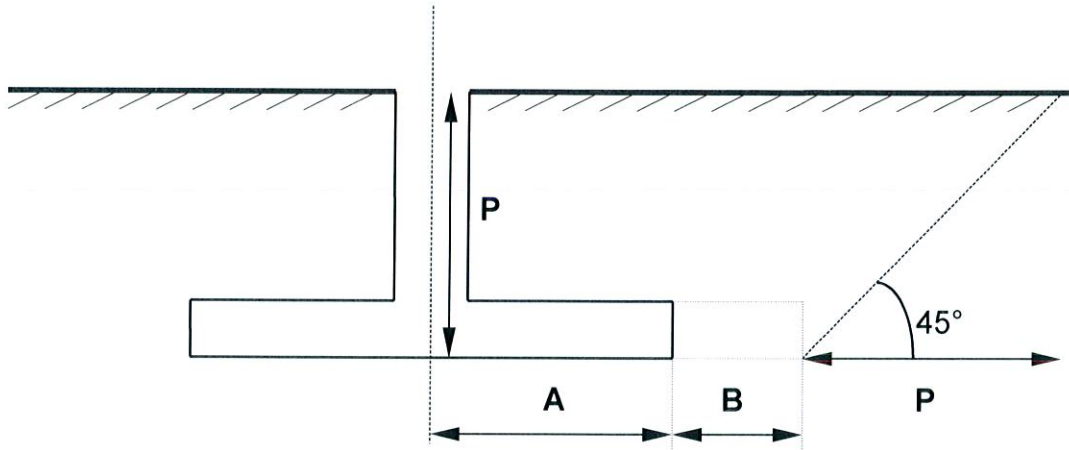
Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

présomption de cavités souterraines :

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera bien sûr incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

RAYON MIS EN PLACE : $R = A + B + P$

POUR LA COMMUNE :

P = 28 mètres)

A = 25 mètres) D'où un rayon : R = 63 mètres arrondi à 65 mètres

B = 10 mètres)

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

3ème PARTIE

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

Tout projet visant à une urbanisation des espaces présente inmanquablement des incidences sur l'environnement existant. La tâche première d'un bon diagnostic est de parvenir à limiter au maximum ces incidences.

↳ incidence sur le paysage

Les orientations de la carte communale auront une incidence sur le paysage, puisque le zonage remet en cause des espaces verts non bâtis, qui se trouvent pour la plupart en continuité directe du bourg et des hameaux. Le paysage va donc s'en trouver modifié. Toutefois, la proximité de ces extensions avec l'urbanisation existante permet de limiter l'impact paysager.

↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

La carte communale n'a pas d'incidences sur les espaces agricoles et naturels puisque les zones constructibles sont situées sur des terrains n'ayant plus de vocation agricole et ne présentant pas d'éléments paysagers remarquables.

De plus, concernant l'activité agricole, la situation de chaque corps de ferme a été prise en compte afin d'en assurer la pérennité.

II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La préservation de l'environnement passe par la prise en compte des réalités physiques du territoire sur lequel est élaborée la carte communale.

C'est pourquoi la délimitation des zones constructibles a été faite en tenant compte :

- du périmètre bâti existant ;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

Quant à la plaine agricole et aux espaces boisés, leur inscription en zone non constructible assure leur pérennité.

4ème PARTIE

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le zonage défini dans la présente carte communale définit les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R 111-2 à R 111-24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

- * le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.
- * l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

**1er cas : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A
L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE :**

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-c)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles - ou susceptibles d'être exercées - sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile - ou impossible - l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

(Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).

Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-14-1-c) et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.

(Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14-2).

Le projet, en raison de sa localisation dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la commune, mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.

Exemples :

Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.

Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garages en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-2

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination), est de façon définitive, de nature :

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il (nature des travaux qu'il implique) ;
- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de ;

Le projet, en raison de sa localisation, est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de ; exposé au risque de glissement de terrain ; **exposé au risque d'effondrement des marnières.**

La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (... les indiquer ...) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitat.

Le projet, en raison de sa localisation à proximité de, et de sa destination à usage de, est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-d)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre - ou à rendre impossible - l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-2 et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine, est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux, et/ou à compromettre l'exploitation de cette ressource, et/ou à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.

Le projet, en raison de sa localisation, a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement - en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels - ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-a)

Exemples :

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter une urbanisation dispersée ou progressive ou éparpillée, incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatibles avec la vocation et le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-13

Exemples :

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.
(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

II - 2ème cas : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :

a) des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-4

b) de la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-8, R 111-9 et R 111-13

c) de son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111-3-1 et R 111-18

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-19

e) de son implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-16 et R 111-17

f) de sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-21, R 111-22 et R 111-18

g) de son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

Il est notamment recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierre, lucarnes, etc....).

h) des conditions de stationnement :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-4

i) des espaces verts à réaliser :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-7 et R 111-24

5ème PARTIE

MOTIVATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Le conseil municipal a approuvé le budget primitif 2014.

Le conseil municipal a également approuvé le budget rectificatif 2014.

Le conseil municipal a approuvé le budget de fonctionnement 2014.

Le conseil municipal a approuvé le budget de fonctionnement 2015.

Le conseil municipal a approuvé le budget de fonctionnement 2016.

Le conseil municipal a approuvé le budget de fonctionnement 2017.

Le conseil municipal a approuvé le budget de fonctionnement 2018.

Le conseil municipal a approuvé le budget de fonctionnement 2019.

Le conseil municipal a approuvé le budget de fonctionnement 2020.

1°) Objectifs communaux

La commune est dotée d'une carte communale approuvée depuis le 03 août 2004.

L'objectif de 5 terrains par an avait été retenu dans le cadre des études de la carte communale, études commencées au cours de l'été 2003.

Depuis l'été 2003 et jusqu'en 2006, une quinzaine de constructions supplémentaires a été réalisée ou est en voie de l'être.

On notera également que les objectifs communaux n'ont pas changé et reste à environ 5 constructions par an.

Au titre de cette révision de la carte communale, il s'agit de trouver une quinzaine de terrains pour remplacer ceux déjà construits et reconduire ainsi les objectifs quantitatifs.

Sur le plan qualitatif, les objectifs restent quasiment inchangés mis à part le souhait de rendre constructible la parcelle recevant le manoir au hameau de « Grosbois » à l'exception de la partie représentée comme boisée sur le plan qui apporte une touche de verdure au hameau qu'il convient de préserver.

2°) Étude des modifications du zonage

Les extensions des secteurs constructibles existants dans la carte communale actuellement opposable sont prévues dans 4 hameaux.

Le bourg Principal

Une ancienne pépinière existe au Nord au lieu-dit « les Fermes ». Le souhait de la commune est de rendre constructible cette parcelle encore largement plantée d'arbustes en tout genre, arbres et friches d'une manière plus générale. Une attention particulière devra être portée sur le maintien des plantations périphériques pour que l'intégration des futures constructions en soit favorisée. La parcelle contiguë en direction du nord sera également intégrée au secteur constructible pour que l'opération d'aménagement puisse se faire dans les meilleures conditions possibles en préservant un maximum de végétation.

Les réseaux sont présents au droit de la parcelle.

Au sein du bourg, un élevage de volailles génère des nuisances qui semblent avoir été trop peu prises en considération au sein de la carte communale en vigueur.

La chambre d'agriculture conseille à la commune de revoir le zonage actuel en ce sens en supprimant du secteur constructible l'arrière de deux parcelles aux abords des bâtiments d'élevage.

Les élus ayant pour objectif la préservation de l'activité agricole, ils acceptent cette préconisation, d'autant qu'un récent permis de construire dans ce secteur a été accordé très près des nuisances.

Six constructions supplémentaires peuvent être réalisées sur la parcelle du pépiniériste et deux parcelles trop proches de l'élevage de volailles sont supprimées. Ce qui fait quatre constructions supplémentaires sur le hameau.

Grosbois

Le manoir était classé dans le secteur constructible au sein des MARNU voici quelques années de cela.

A l'issue de l'enquête publique de la carte communale, une requête des propriétaires avait été formulée mais trop tardive pour être prise en considération.

La DDE chargée d'étude avait fait le conseil de réétudier cette demande dans le cas où une révision de la carte communale viendrait à être élaborée.

Les élus ont donc examiné la requête et considèrent que le maintien de l'espace boisé indiqué par une trame sur le plan de zonage de la carte communale doit rester dans le secteur inconstructible. Le reste du terrain permettrait l'accueil de quelques constructions dans un secteur où cependant les voies et réseaux sont à réaliser.

La parcelle supportant le manoir est intégrée au secteur constructible à l'exception de l'espace boisé tramé.

Dans le même objectif de préserver les espaces boisés, la parcelle située à l'extrême sud Est du hameau avec une trame de boisement est exclue du secteur constructible. Cela retire la possibilité de construire 2 habitations.

Deux constructions sont possibles sans extension des réseaux et réalisation de la voirie d'accès. La réalisation de ces travaux permettra à 3 à 4 constructions de s'implanter autour du manoir.

Le Neubourg

La partie sud du hameau, à proximité de la route départementale, fait l'objet d'un secteur constructible englobant 5 propriétés dont deux viennent d'être récemment construites. L'arrière de deux propriétés pourrait être rendu constructible tout en restant éloigné de plus de 75 mètres de la route départementale classée à grande circulation (application de l'article L. 111-1-4).

Le choix de la commune est de permettre l'implantation d'une, voire deux nouvelles constructions en fond de parcelle, en se servant de l'espace boisé comme d'un écran limitant la définition du secteur constructible.

Une à 2 constructions supplémentaires sont possibles.

Le Petit Macherel

Le Sud Ouest du hameau compte une série de quatre parcelles « prédécoupées » qui sont entourées d'une végétation existante sur un petit merlon.

Ces parcelles paraissent prédestinées à accueillir de nouvelles constructions.

Selon le souhait du conseil municipal, l'intégration de ces quatre parcelles pourrait permettre l'implantation de 4 à 8 constructions (dans le cas d'une construction en second rideau sur chacune des parcelles).

Respect de l'objectif quantitatif

Nombre de parcelles ouvertes à la construction par la révision de la carte communale : 6 dans le bourg principal, 5 à 6 à Grosbois, 1 à 2 au Neubourg et 4 à 8 au Petit Macherel. Soit un total de 16 à 26 en fonction de la surface des parcelles utilisées pour l'implantation des constructions.

Nombre de possibilité de constructions retirées lors de la révision de la carte communale : deux parcelles à Grosbois et deux parcelles dans le bourg principal.

Respect des objectifs qualitatifs

La commune a réaffirmé son choix de préserver l'activité agricole et les zones boisées en les excluant du secteur constructible.